

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 merupakan Konstitusi yang menjadi landasan bagi seluruh Peraturan Perundang-undangan di Indonesia dan menjadi payung hukum dalam perubahan tersebut dan menyatakan Indonesia negara hukum yaitu segalanya harus berdasarkan hukum bukan kekuasaan, oleh karena itu setiap sikap, kebijakan, dan perilaku alat negara dan masyarakat harus berdasar dan sesuai ketentuan hukum, khususnya di Indonesia harus memperhatikan Pancasila sebagai dasar negara dan falsafah hidup bangsa Indonesia.

Klausula yang dilarang berdasarkan Pasal 18 Undang-undangan Perlindungan Konsumen Tahun 1999, dalam undang-undang tersebut menentukan bahwa:

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang atau jasa yang ditujukan untuk perdagangan dilarang membuat dan mencantumkan klausul baku pada setiap dokumen atau perjanjian.
2. Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau pengungkapannya sulit dimengerti.

3. Setiap klausul baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum,
4. Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausul baku yang bertentangan dengan undang-undang ini.

Kondisi konsumen yang banyak dirugikan memerlukan peningkatan upaya untuk melindunginya, sehingga hak-haknya dapat ditegakkan. Namun di sisi lain, perlindungan tersebut harus juga melindungi eksistensi produsen yang sangat esensial dalam perekonomian negara. Oleh karena itu, diperlukan perundang-undangan yang dapat melindungi kedua belah pihak.

Permasalahan perlindungan konsumen ini tidak akan pernah habis dan akan selalu menjadi bahan perbincangan di masyarakat. Selama masih banyak konsumen yang dirugikan, masalahnya tidak akan pernah tuntas. Oleh karena itu, masalah perlindungan konsumen perlu diperhatikan.

Hak konsumen yang diabaikan oleh pelaku usaha perlu dicermati secara seksama. Pada era globalisasi dan perdagangan bebas saat ini, banyak bermunculan berbagai macam produk barang/pelayanan jasa yang dipasarkan kepada konsumen di tanah air, baik melalui promosi iklan, maupun penawaran barang secara langsung. Menurut Undang-undang Perlindungan konsumen Pasal 1 adalah:

- 1) Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum dan memberi perlindungan kepada konsumen.

- 2) Konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat dan tidak untuk diperdagangkan.
- 3) Pelaku Usaha adalah setiap orang atau badan hukum baik yang berbentuk badan hukum berkedudukan dan melakukan kegiatan diberbagai bidang ekonomi.
- 4) Klausula Baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen perjanjian yang wajib dipenuhi oleh konsumen.
- 5) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen.¹

Pengertian Klausula baku terdapat dalam Pasal 1 ayat 10 yang menyatakan sebagai berikut: Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Mariam Darus Badrul Zaman mendefinisikan konsumen dengan cara mengambil alih pengertian yang digunakan oleh kepustakaan

¹ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, Bandung: Citra Umbara, Cet XII, hlm 2-3.

Belanda, yaitu: “Semua individu yang menggunakan barang dan jasa secara konkret dan riil”.²

Perjanjian baku sebagai perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak memiliki peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan hanya beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu, dan beberapa hal yang spesifik dari objek yang diperjanjikan. Sjahdeni menekankan, yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut, melainkan klausul-klausulnya.³

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Jual Beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Hal tersebut mendorong pihak pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama dibidang perumahan.

Perkembangan penduduk yang sangat pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat

² Mariam Darus Badruzaman,, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung, 1981. Hlm. 48.

³ Shidartha, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, 2000, hlm. 120.

memiliki rumah, permasalahan di masyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak dibidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan ukuran dan berbagai type guna dapat memenuhi keinginan pembeli sesuai dengan kondisi keuangan yang dimiliki individu.

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang berarti bahwa yang bersangkutan haknya dijamin dan dilindungi oleh hukum atau undang-undang. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atau suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Dalam hubungan dengan diatas penulis akan membahas Putusan Nomor 106/Pdt.Sus-BPSK/2014/PN.Pbr, yang terjadi di Pekanbaru yaitu berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999, penulis akan membahas, dimana dasar terjadinya sengketa diawali adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Hery Yanto, S.Kom, Pengembang (Pimpinan Utama Group) selaku Tergugat dengan Sukur selaku Penggugat, yang mana antara kedua belah pihak telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah di persiapkan oleh pihak Utama Group, dengan Nomor: 035/WK/II/2013 tertanggal 25 Februari 2013.

Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis mencoba melakukan penelitian yang akan dituangkan dalam sebuah karya tulis penulisan skripsi ini dengan menggunakan judul **“Analisis Klausula Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Di Perumahan Wijaya Kusuma Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Putusan No. 106/Pdt.Sus-BPSK/2014/PN.Pbr)”**.

B. Identifikasi dan Rumusan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian di atas, ada beberapa permasalahan yang dapat diidentifikasi pada karya tulis ini terlebih dahulu, diantaranya adalah:

Perlindungan hukum atas timbulnya sengketa yang bermula dari suatu pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan, baik terhadap suatu pembelian rumah, dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan hukum perihal atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2. Rumusan Masalah

Penulis bermaksud membuat suatu rumusan masalah sesuai dengan arah yang menjadi tujuan dan sasaran penulisan.

- a. Apakah Klausula Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Perumahan Wijaya Kusuma telah sesuai dengan syarat

sah-nya perjanjian Pasal 1320 Kitab Unndang-Undang Hukum Perdata?

- b. Apakah Putusan Pengadilan No.106/Pdt.Sus-BPSK/2014/PN.Pbr, mengenai Klausula Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Perumahan Wijaya Kusuma telah sesuai dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulis melakukan penelitian terhadap rumusan masalah di atas adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui terjadinya proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh tergugat antara kedua belah pihak.
- b. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak apabila terjadi pembatalan perjanjian dan melawan hukum.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini secara teoritis penelitian ini adalah sebagai karya ilmiah yang diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum pada umumnya, dan khususnya mengenai Hukum Perdata, Hukum Perikatan, dan Hukum Perlindungan Konsumen, dan masukan ilmiah kepada penegak hukum dalam memeriksa mengadili dan memutus perkara sengketa,

serta dapat memberikan informasi bagi para mahasiswa dan masyarakat umum.

D. Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual, dan Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritis

Menurut H.S. Abdul Kadir Muhammad, ketentuan Pasal 1313 KUHPPerdata tentang pengertian perjanjian kurang tepat karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi yaitu hanya menyangkut sepihak, kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus, pengertian perjanjian terlalu luas, tanpa menyebut tujuan.⁴

a. Teori Hukum tentang Perlindungan Konsumen

Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup dan tidak diperdagangkan.

Sebagaimana disebutkan diatas bahwa konsumen yang dimaksud adalah sebagai pemakai terakhir yang dikenal dalam kepustakaan ekonomi. Dengan demikian bahwa semua orang adalah konsumen karena membentuk barang dan jasa untuk mempertahankan hidupnya sendiri, ataupun untuk memelihara/ merawat harta bendanya.

Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

⁴ “Perjanjian, Perikatan, dan Kontrak”

<http://www.negarahukum.com/hukum/perjanjian-perikatan-kontrak.html>, pada hari Sabtu tanggal 30 Juli 2016.

Meskipun undang-undang ini disebut sebagai undang-undang perlindungan konsumen, namun bukan berarti kepentingan pelaku usaha tidak ikut menjadi perhatian, teristimewa karena keberadaan perekonomian nasional banyak ditentukan oleh para pelaku usaha.

Dalam hal ini juga perlu dikritisi bahwa cakupan konsumen tidak hanya orang tetapi juga badan hukum yang mengkonsumsi barang atau jasa serta tidak untuk diperdagangkan.

Lahirnya Undang-undang ini memberikan harapan baru bagi masyarakat Indonesia, untuk memperoleh perlindungan atas kerugian yang diderita atas transaksi suatu barang dan jasa. Undang-undang Perlindungan Konsumen menjamin adanya kepastian hukum bagi konsumen dan tentunya perlindungan konsumen tersebut tidak merugikan, namun karena kedudukan konsumen yang lemah maka Pemerintah berupaya memberikan perlindungan berupa Peraturan perundang-undangan tersebut oleh berbagai pihak yang terkait.

Pasal 3 Undang-undang Perlindungan konsumen bertujuan: Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri:

- 1) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang/jasa,
- 2) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen,

- 3) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi,
- 4) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha,
- 5) Meningkatkan kualitas barang/ jasa yang menjamin kelangsungan, kesehatan, kenyamanan, dan keselamatan konsumen.

b. Teori Hukum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat yang bertujuan mengadakan tata tertib diantara anggota masyarakat itu. Hal ini berarti bahwa hukum baru dapat dianggap ada apabila suatu tingkah laku seorang sedikit banyak menyinggung atau memengaruhi tingkah laku dan kepentingan orang lain.

Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan “prestasi” yang menurut undang-undang dapat berupa:

- 1) Penyerahan suatu barang
- 2) melakukan suatu perbuatan
- 3) tidak melakukan suatu perbuatan.

1. Kerangka Konseptual

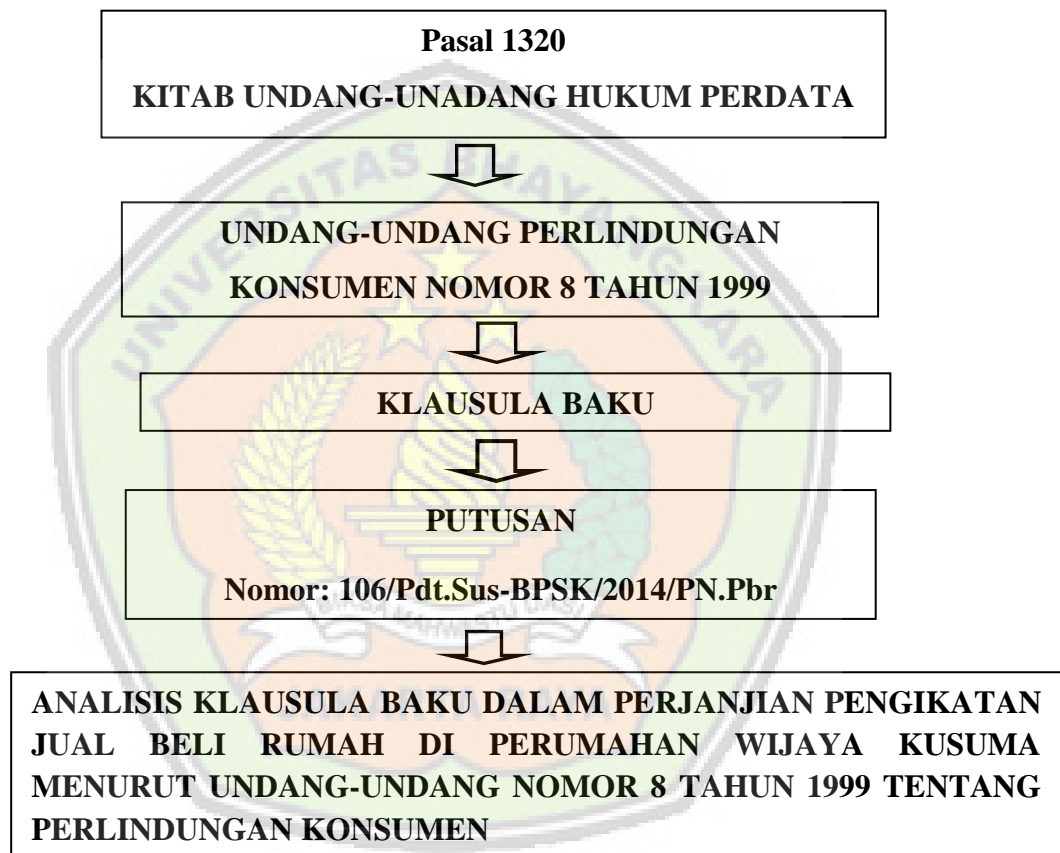
Dalam penelitian dan penulisan skripsi ini terdapat beberapa istilah yang digunakan untuk membatasi pengertian. Beberapa istilah yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

- a) Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen,
- b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli, suatu perjanjian yang di tandatangani dan disepakati oleh kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan.
- c) Perlindungan Hukum ;Perlindungan Hukum terdiri dari dua kata yaitu perlindungan dan hukum, menurut kamus besar bahasa Indonesia perlindungan berarti penjagaan untuk memberi pertolongan dan hukum berarti peraturan yang dibuat oleh suatu kekuasaan atau adat yang dianggap berlaku oleh dan untuk orang banyak. Dengan demikian Perlindungan Hukum berarti peraturan yang dibuat oleh suatu kekuasaan atau adat yang dianggap berlaku oleh dan untuk orang banyak sehingga menjadi penjagaan untuk memberi pertolongan.
- d) Perbuatan Melawan Hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan

dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang.

- e) Hakim adalah Pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengadili.

2. Kerangka Pemikiran



E. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum akan digunakan oleh peneliti nulis pada karya tulis ini adalah metode penelitian hukum yuridis-normatif yaitu penelitian atas asas-asas, perbandingan hukum dan faktor atau unsur-unsur yang terkait pada putusan No. 106/Pdt.Sus-BPSK/2014/PN.Pbr yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian

hukum normatif dapat disebutkan sebagai penelitian yang bertujuan untuk menggali dan mengumpulkan data yang sudah didokumentasikan. Bahkan tidak salah kalau dikatakan bahwa penelitian hukum normatif sesungguhnya merupakan penelitian dokumen, hanya data sekunder (dokumen) yang berbentuk bahan- bahan hukum yang dapat menjadi data dalam penelitian yuridis-normatif.⁵

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang artinya bahwa hasil penelitian ini berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh, mendalam, tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti.

2. Sumber Data

Dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti yang berasal dari bahan pustaka mengenai Hukum Perlindungan Konsumen, Hukum Perjanjian dan Perikatan.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam karya tulis ini metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah Studi Pustaka yaitu, suatu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari data-data sekunder yang berhubungan dengan masalah yang penulis teliti.

4. Metode Analisis Data

⁵ Hotma Pardomuan Sibuea & Herybertus Sukartono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Krakatauw Book 2009, hlm 72 dan 80.

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan, selanjutnya dilakukan proses pengeditan data.

5. Jenis Data

Jenis data yang terutama digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka, dibedakan menjadi bahan hukum primer seperti Undang-undang Dasar dan Undang-undang, bahan hukum sekunder seperti buku dan jurnal, dan bahan hukum tersier seperti kamus dan media.⁶

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam penulisan ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan yang terdiri dari 5 (lima) Bab, yang masing-masing Bab berhubungan satu sama lain. Secara garis besarnya, pendekatan bab I sampai dengan bab V adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab I ini akan menguraikan tentang latar belakang identifikasi dan perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual dan kerangka pemikiran, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pembahasan dalam Bab II ini adalah tentang hukum perlindungan konsumen, hukum perdata, hukum perjanjian dan perikatan.

⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009. hlm. 41

BAB III : HASIL PENELITIAN

Pada bab ini, penulis akan memaparkan hasil tinjauan mengenai posisi kasus, dasar terjadi sengketa, isi gugatan, alur terjadinya sengketa, dan hasil putusan.

BAB IV : PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini penulis akan menganalisis dan membahas **Analisis Klausula Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Di Perumahan Wijaya Kusum Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Putusan No. 106/Pdt.Sus-BPSK/2014/PN.Pbr)** berdasarkan hukum perlindungan konsumen, hukum Perdata dan hukum perjanjian dan perikatan.

BAB V : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN